



ieder
huis,
eigen
verhaal

ELF MORGEN 4 3328 LV DORDRECHT

VRAAGPRIJS € 975.000,- K.K.



078 - 89 02 748
rechtsteden@maartenmakelaardij.nl
www.maartenmakelaardij.nl



KENMERKEN

Type woning	2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	163 m ²
Inhoud	659 m ³
Bouwjaar	2022
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Buitenruimte	achtertuin, voortuin, zijtuin
Isolatie	volledig geïsoleerd
Verwarming	vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie
Energielabel	A++



OMSCHRIJVING

Eigentijds wonen met allure in Wilgenwende!

Aan de Elf Morgen 4 in de jonge wijk Wilgenwende staat deze prachtige twee-onder-een-kapwoning te stralen. Hier woon je in een moderne, rustige omgeving met veel jonge gezinnen, omringd door groen en met alle dagelijkse voorzieningen dichtbij.

De woning is nog maar 2,5 jaar geleden opgeleverd, waardoor alles werkelijk als nieuw aanvoelt. Zodra je binnenstapt, valt de lichte en stijlvolle afwerking direct op. De moderne keuken is een echte blikvanger: strak vormgegeven, met een unieke lichtstraat waardoor het daglicht prachtig binnenvalt. Hier kook je niet alleen met plezier, je geniet er ook van het samenzijn.

Op de verdieping vind je drie slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer beschikt over een praktische inloopkast. De badkamer is een oase van rust: modern, luxe en met oog voor detail afgewerkt. Een ruime inloopdouche, dubbele wastafel en ligbad maken dit tot de ultieme plek om even helemaal te ontspannen...

De zolderverdieping is groot, open en multifunctioneel. Of je nu wilt werken, sporten of een speelruimte wilt creëren, hier kan het allemaal! En dan de tuin... Een echte verrassing! Buitengewoon ruim en met vrij uitzicht, iets wat je in de stad zelden tegenkomt. De ligging is perfect voor wie houdt van rust en privacy, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid.

Met een energielabel A++, een garage, oprit voor twee auto's en maatwerkmeubels, is deze woning tot in de puntjes verzorgd. Luxe, comfort en duurzaamheid komen hier op de mooiste manier samen.

Indeling:

Begane grond

Entree in de hal met meterkast, toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer welk is afgescheiden door een taatsdeur.

De meterkast is voorzien van 3-fasenstroom, dag- en nachtstroom, glasvezelkabel, een watermeter en meer dan voldoende groepen.

Het toilet is een vrijhangend model met fonteintje. Het toilet is modern en niet alledaags afgewerkt, met een combinatie van rookglas en stucwerk: zeer smaakvol!

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met een op maat gemaakt tv-meubel voorzien van een bio-ethanolhaard. De kamer is volledig voorzien van een verlaagd plafond met spots. De achterzijde van de woning is uitgebouwd, waardoor er ruimte is ontstaan voor een grote leefkeuken. In de woonkamer bevindt zich bovendien een trapkast met een extra inzetkast.

De keuken is volledig op maat gemaakt, greepeloos en voorzien van alle luxe. Een heerlijke ruimte om te koken en te tafelen! In de keuken ontbreekt het aan niets: een spoelbak met Quooker-kraan, losse oven en een combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, grote koelkast, grote vriezer, wijnkoelkast en veel lades met softclose-systeem. Het geheel is afgewerkt met een keramisch werkblad. Er is ruimte voor vier barkrukken aan het kookeiland en voor een ruime eettafel.



Openslaande deuren bieden toegang tot de enorme tuin. Ook de garage is vanuit de keuken bereikbaar.

De garage is ideaal te gebruiken als bijkeuken. Er is een uitstortgootsteen aanwezig, een deur naar de achtertuin en openslaande deuren naar de oprit. Naast de garage is er een toegang naar de tuin aanwezig via een poort.

De achtertuin van deze woning is bijzonder uniek: blijvend vrij uitzicht, uitzonderlijk lang en breed en keurig aangelegd, met nog volop ruimte voor eigen wensen, zoals een overkapping of zelfs een zwembad. Aan de achtergevel is een elektrisch zonnescherm geïnstalleerd. Zoveel vrijheid en rust vind je zelden in Dordrecht, een absoluut unique selling point van deze woning!

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de achterzijde, met vast bureau.

Slaapkamer 2, eveneens aan de achterzijde, met op maat gemaakte wasmachinekast (ter overname).

Slaapkamer 3, aan de voorzijde, met luxe inloopkast, eveneens op maat gemaakt.

De gehele verdieping is voorzien van een PVC-vloer.

De inpanlige badkamer is heerlijk ruim en voorzien van twee waskommen met meubel, inloepdouche met regendouche, handdouche en thermostaatkraan, een separaat ligbad (ook met thermostaatkraan) en een verlaagd plafond met spots en vloerverwarming.

Tweede verdieping:

Grote overloop met de mogelijkheid om nog

een extra kamer te realiseren.

Aparte techniekruimte met warmteterugwinunit (WTW-unit), warmtepomp en boiler (merk Viessmann). De gehele verdieping is voorzien van een PVC-vloer.

Algemeen:

- De warmtepomp kan ook koelen.
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (exclusief garage). Op de zolder is hij geïnstalleerd als bijverwarming.
- In-Lite-verlichting door de gehele voor- en achtertuin.
- Philips Hue-verlichting in de woning en aan de gevel.
- Er is een elektra- (extra groep) en wateraansluiting aanwezig voor het plaatsen van een overkapping, buitendouche of zelfs een zwembad. De mogelijkheden zijn eindeloos in deze grote tuin!
- Bewateringssysteem in de tuin aanwezig.
- Oplevering in overleg. Voorkeur verkopers: 3 tot 6 maanden na prijsovereenstemming.

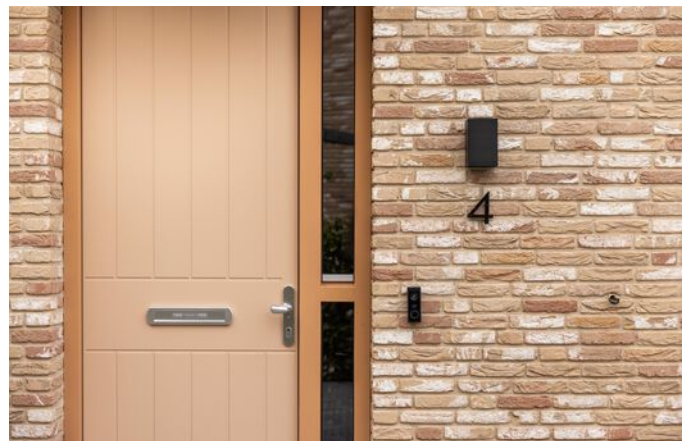
De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

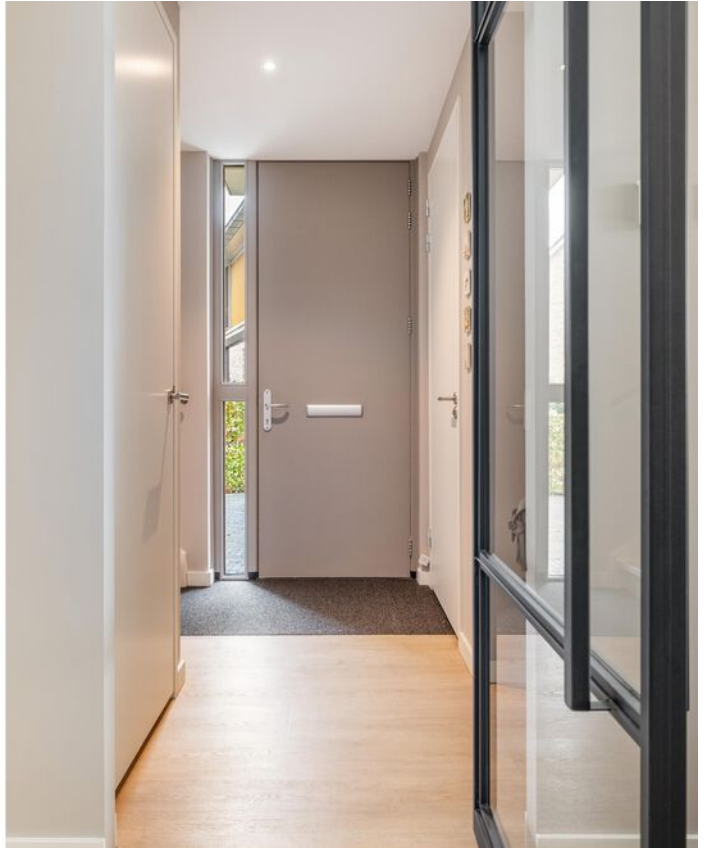


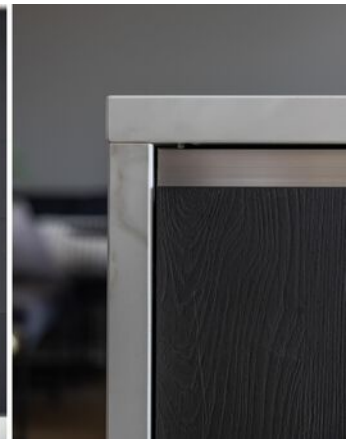






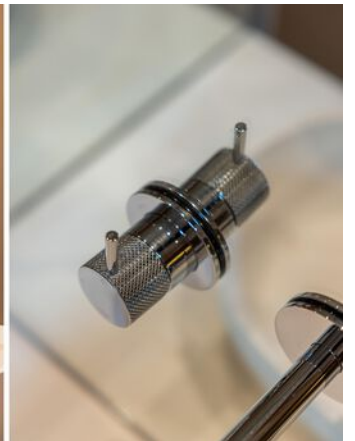






















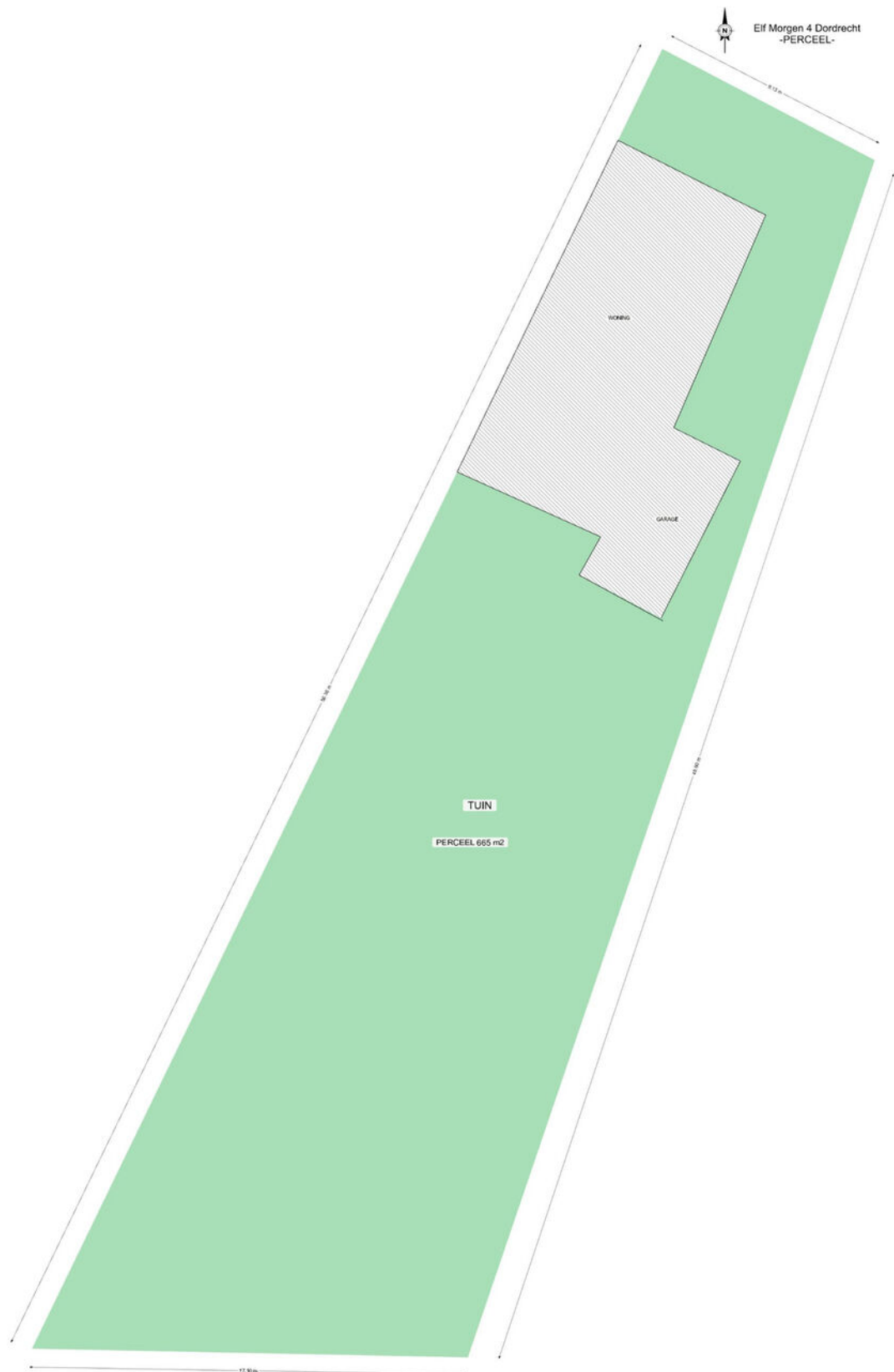
PLATTEGROND



Elf Morgen 4 Dordrecht
-BEGANE GROND-



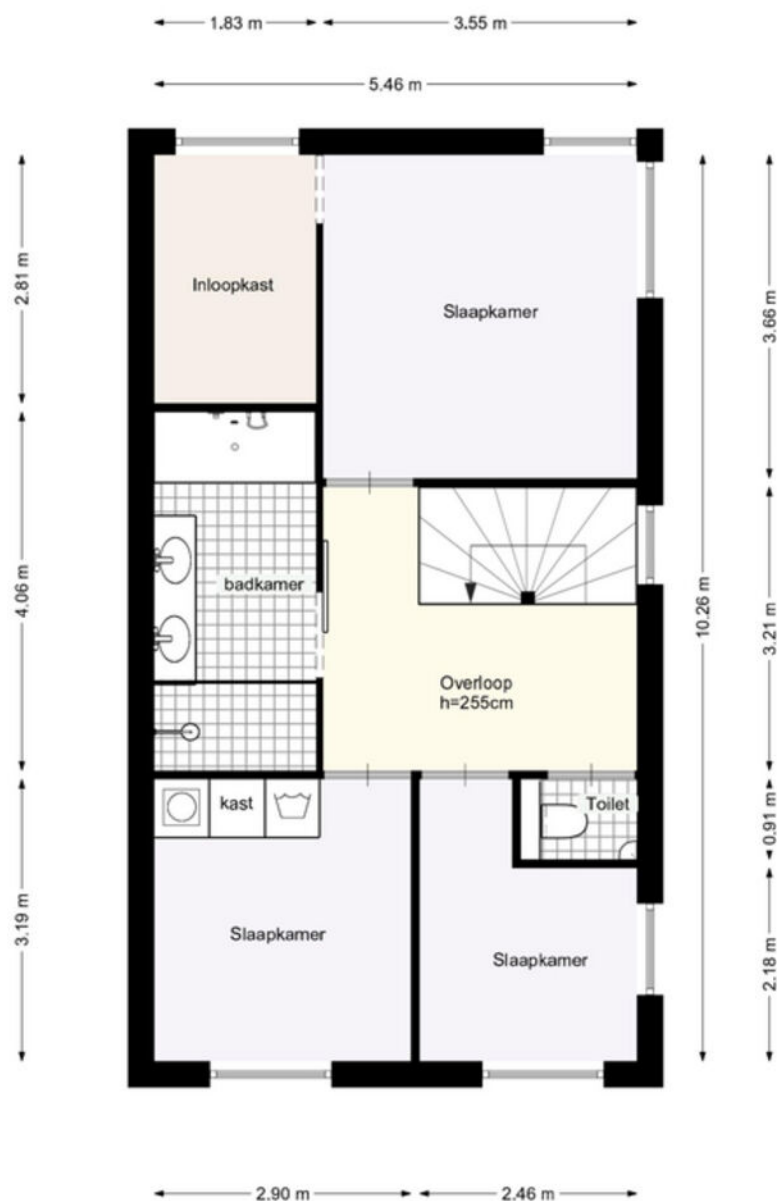
PLATTEGROND



PLATTEGROND



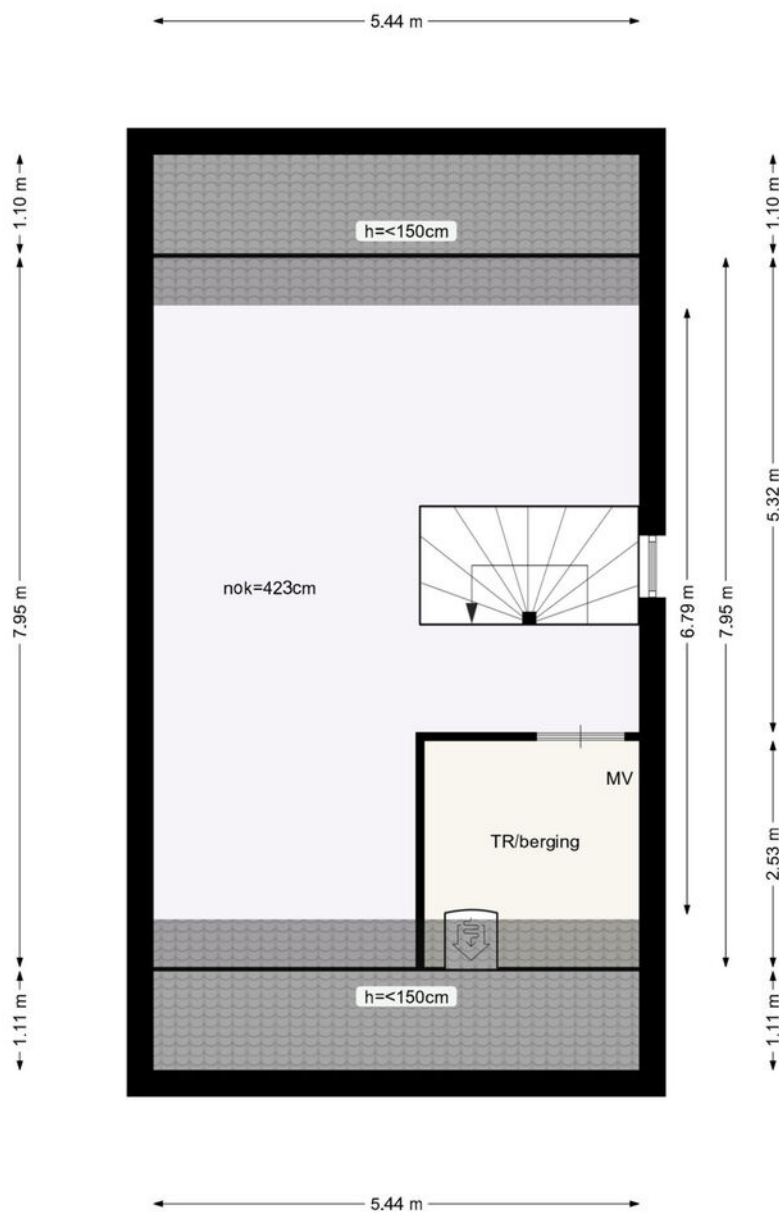
Elf Morgen 4 Dordrecht
-1e VERDIEPING-



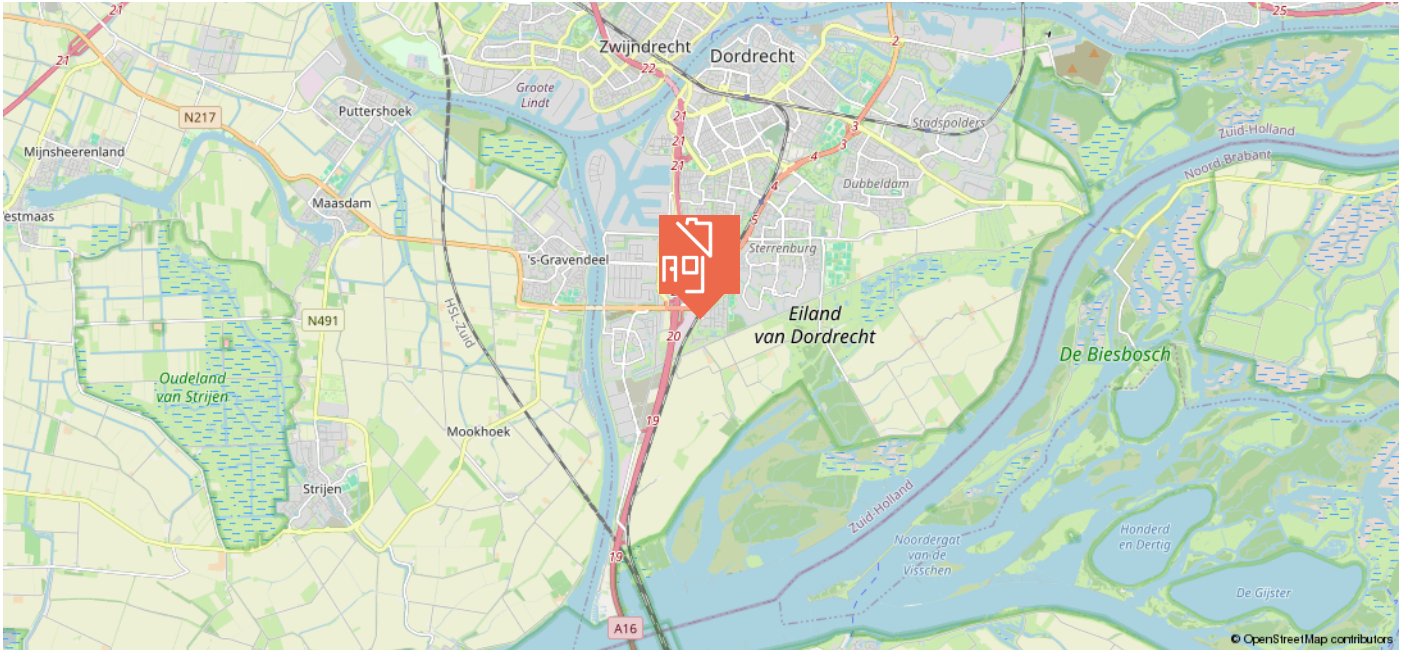
PLATTEGROND



Elf Morgen 4 Dordrecht
-2e VERDIEPING-



LOCATIE



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: Elf Morgen 4



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Dordrecht
	Huisnummer	Sectie	V
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3278
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.			



WIE IS MAARTEN?

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Social media werd de manier om onze klanten te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke aanpak. Met groot succes.

Maarten Makelaardij & Hypotheken is vanuit Rotterdam uitgegroeid naar een middelgroot kantoor met vestigingen in Rotterdam en de Drechtsteden.

Ben jij al ingeschreven als
woningzoekende? Schrijf je nu
in en ontvang gratis als eerste
al ons aanbod dat voldoet aan
jouw woonwensen.

SCAN DE QR-CODE!



Volg jij ons al?
Klikbaar



VERDERE INFORMATIE

ONDERZOEKSPLICHT

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

PROCEDURE BIJ BIEDINGEN

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

VOORBEHOUD VAN FINANCIERING

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

VOORBEHOUD BOUWKUNDIGE KEURING

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden.

Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.). Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

OVEREENKOMST

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

WAARBORG SOM C.Q. BANKGARANTIE

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

OUDERDOMSCLAUSULE

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

NIET-BEWONERSCLAUSULE

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet- bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst.

Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

VERDERE INFORMATIE

ASBESTCLAUSULE

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

KEURDERS

www.bouwtechnokeuring.nl
www.perfectkeur.nl

HANDIGE WEBSITES

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl
Opvragen bouwtekeningen:
www.regionaalarchiefdordrecht.nl
Funderingsproblemen Dordrecht:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel, te vinden op de pagina van de link:
[https://cms.dordrecht.nl/inwoners/
Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak](https://cms.dordrecht.nl/inwoners/Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak)
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl
Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl
Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart
Energie label: www.energielabel.nl
Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl

**NOG VRAGEN?
SCAN DE QR
CODE VOOR
ONZE FAQ!**





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via
078 89 02 748 - 06 23 25 44 79 (WhatsApp)

Maarten Makelaardij & Hypotheeken

Kantoor Dordrecht

Johan de Wittstraat 18
3311 KJ Dordrecht



@maartenmakelaardijrechtsteden

Vastgoed
 **Ned.**